

Bilag 2

Sagsnr. 02.34.00-P19-1054252-23

Sagsbehandler
Benedikte Lyshøj

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Bredalvej 83, 8722 Hedensted.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Udvikling bedes tage stilling til ansøgning om udstilling og oplagsplads af entreprenørmaskiner på ejendommen matrikel nr. 10A GAMMELSOLE BY, Ø. SNEDE med adressen Bredalvej 83, 8722 Hedensted (Bilag 1 – Kortbilag)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

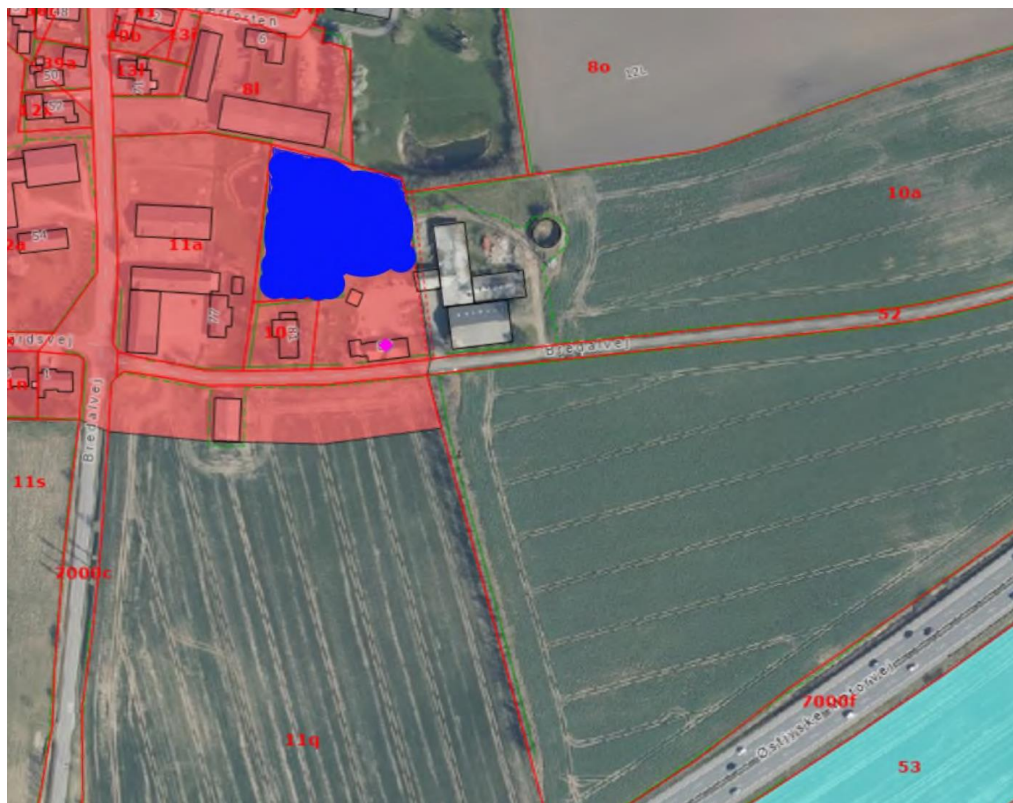
Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Der er søgt om tilladelse til udstilling og oplagsplads af entreprenørmaskiner. Ansøger oplyser at der vil stå maskiner der er klar til udlejning på pladsen og at de er klargjorte og alle er af nyere dato. Arealet for oplagspladsen er ca. 3700 m².

Ansøger oplyser at virksomheden er en udlejningsvirksomhed der udlejer maskiner, eks. gummiged, truck, rendegraver etc.



Ansøgers fremsendte situationsplan –det blå område ansøgt til oplagsplads til entreprenørmaskiner.

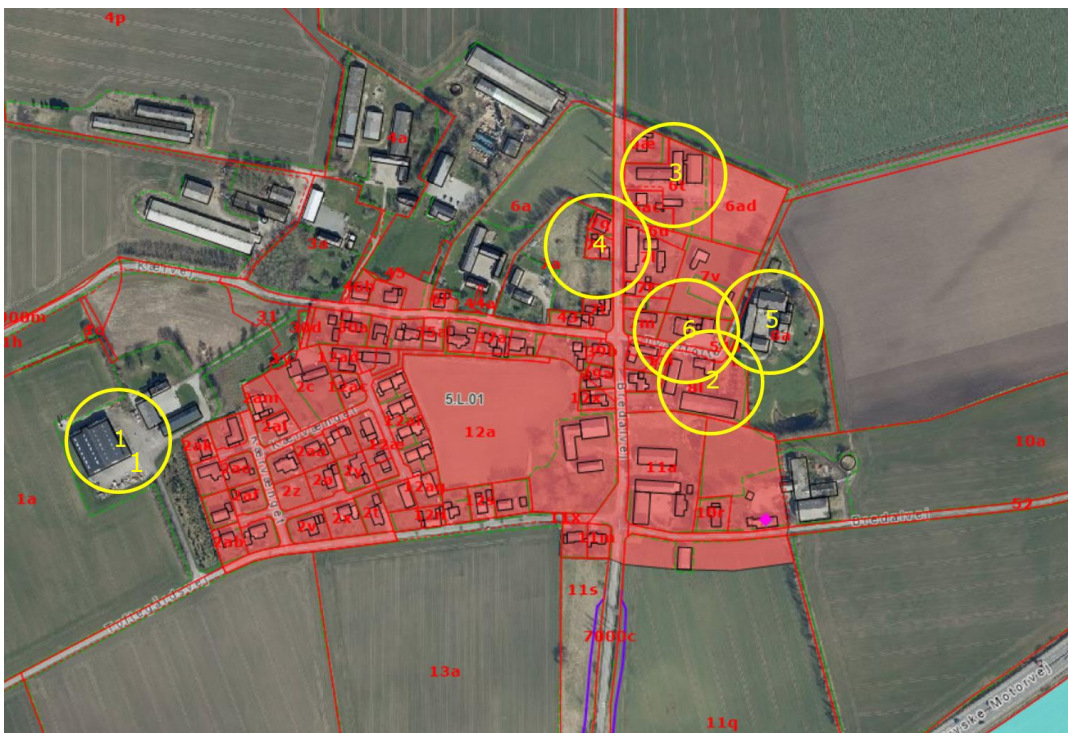
Ejendommen har et areal på 107.565 m² og er noteret med landbrugspligt. Der er jf. BBR registreret et stuehus med et samlet boligareal på 258 m² samt en del udhusbygninger.

Ud over ansøgte oplagsplads, har ejer anmeldt en ændring af anvendelse af udhusbygninger på ejendommen. Denne anvendelsesændring er en undtagelsesbestemmelse fra landzonebestemmelserne jf. Planloven § 37 og kræver derfor ikke landzonetilladelse. De tidligere 3 maskinhuse på henholdsvis 580 m², 256 m² samt 575 m², en stald på 98 m² samt en garage på 36 m² er alle ændret fra landbrug til erhverv, tilladelsen er meddelt ansøger den 8. september 2023 (Bilag 3 - Afgørelse angående anmeldelse om arealanvendelse af eksisterende bygninger)

Ejendommen ligger i landzone. For ændret anvendelse af arealer kræves der landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår blandt at.:

Ejendommen ligger i et område, der er i kommuneplan 2021 for Hedensted Kommune er udpeget som:

- Støjbelastet areal
- Kommuneplanramme 5.L.01 – Gl. Sole med generel anvendelse som blandet bolig og erhverv
- På naboejendommen, tæt ved skel til ejendommen Bredalvej 83 er der en beskyttet sø.
- Område med særlige drikkevandsinteresser



På luftfoto (rød tone viser kommuneplanrammen) vises allerede etablerede **erhvervs**virksomheder i og uden for gældende kommuneplanramme. Der forefindes bl.a.:

- 1: Smede og – Maskinfabrik
- 2: Entreprenørvirksomhed (Spærfabrikant)
- 3: Smede og – stålvirksomhed
- 4: Salg af person- og varebiler
- 5: Autoværksted
- 6: Maskinreparation

Der udover er der landbrugsejendomme med og uden husdyrbrug

Nabobemærkninger

Sagen har været i nabohearing (Bilag 4 - Naboorientering af 8. september 2023) og der er modtaget bemærkninger til sagen fra Vejle Museerne (Bilag 5 – bemærkning fra Vejle Museerne) samt fra 4 naboer.

Naboernes primære anke og gener ved det er ansøgte er bl.a. støj, generende skarp lys, forurening, tung trafik, frygt for skader på naboejendomme, smal vej ikke egnet til tung trafik m.v. (Bilag 6 - Høringssvar vedr. Matrikel 10a)

Jf. høringssvaret fra naboerne, hvor det bl.a. oplyses at ejendommens udenoms arealer allerede er taget i brug, har forvaltningen foretaget en besigtigelse af forholdene (Bilag 7 – fotos fra 10. oktober 2023). Af foto fremgår det at maskinerne allerede forefindes og det er ikke med samme placering som der er ansøgt om tilladelse til og det er desuden uden for Hedensted kommuneplanramme.



Skråfoto set fra vest af ejendommen, gul linje viser omtrentlig hvor ansøgte oplagsplads placeres.

I ansøgers svarbemærkninger, i forbindelse med nabohearing, skriver ansøger at de i det omfang at det er dem muligt, er indstillet på at imødekomme de kritikpunkter som er kommet fra naboerne i forbindelse med nabohearing. Bl.a. ved at "ændre belysningen så den ikke generer naboerne", "tilpasse driften så der ikke kommer larm på uønskede tidspunkter", f.eks. ikke søndag morgen, "sikre der hverken kan sive vand eller olie den forkerte vej væk fra pladsen" osv.

(Bilag 8 - Mail af 14.10.2023 ansøgers svarbemærkninger i forbindelse med nabohearing)

Efter endt naboorientering har forvaltningen modtaget en mail fra nabo som undrer sig over at der kan meddeles tilladelse til entreprenørvirksomhed på Bredalvej 83 når de selv fik afslag på samme på Tværtoften 10. De undrer sig også over at virksomhedsejere ikke selv skal have bopælsadresse på ejendommen. (Bilag 9 - svarmail til naboer af 18.10.2023)

Forvaltningen modtag supplerende mail med bemærkning fra ansøger vedr. parkeret lastbil ved naboens ejendom, således det ikke var muligt at passere med lastbil og lign. (Bilag 10 - Mail af 19.10.2023 fra ansøger med supplerende bemærkninger)

Hver sag skal vurderes enkeltvis. Ganske særlige forhold, skal gøre sig gældende for at tillade en entreprenørlignende virksomhed i landzone. Såfremt udvalget træffer afgørelse om tilladelse til det ansøgte, bedes afgørelsen meddelt med begrundelse for de helt særlige omstændigheder for tilladelsen. (Bilag 11 – Uddrag fra Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration)

Det skal oplyses at der er anmodet om aktindsigt i sagen fra Ejendomsmægler EDC, Hedensted samt Interlex Advokater i Aarhus.

En del af ejendommen er som skrevet, beliggende i landsbyramme som foreskriver blandet bolig og erhverv. Det vil sige at Hedensted Kommune ikke kan nægte en virksomhed at etablere sig inden for rammen så længe virksomheden overholder diverse følgelovgivninger såsom Miljøloven, Byggeloven, Naturbeskyttelsesloven, Vejloven mv.

Det skal oplyses at ansøger har fremsendt ønske til Hedensted Kommunes planafdeling om at få nuværende kommuneplanramme udvidet (hvilket indebærer et kommuneplantillæg), således at hele virksomheden kan indeholdes i rammen (og ikke som i dag maskiner m.v. parkeret i det åbne land).

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) § 35, stk. 1.

Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse (LBK nr. 1392 af 04/10/2022) §3

Indstilling

Forvaltningen indstiller at

- allerede etablerede og ikke ansøgte oplag/parkering/belysning uden for kommuneplanrammen påbydes fjernet
- der meddeles tilladelse til ansøgte oplagsplads inden for kommuneplanrammen på betingelse af:
 - at der holdes en nærmere anvist afstand til de beskyttede søer på nabomatrikler
 - at arbejdslys/projektører bliver retningsbestemt således at naboer ikke bliver generet
 - at der foretages en støjberegning, og at et evt. behov for støjafskærmning vil skulle udføres som beskrevet i støjberegningen
 - at forud for etablering af oplagspladsen skal Vejle Museerne kontaktes med henblik på en evt. arkæologisk forundersøgelse